



Neubau Plätzli - Haus C

7 moderne Eigentumswohnungen

www.plaetzli-zizers.ch



RITTER  SCHUMACHER

Gemeinde Zizers

FÜNF DÖRFER

Mit seinen rund 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt das Bündner Weindorf Zizers auf 561 m.ü.M. an einem sonnigen, sanft abfallenden Hang mit Westausrichtung. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein attraktives Angebot für Arbeit, Schule und Einkauf sowie die Nähe zu Chur, Landquart und Sargans zeichnen die Gemeinde aus. Erreichbar mit Zug, Bus und Auto – auch über den ortsnahen Autobahnanschluss – ist Zizers idealer Dreh- und Angelpunkt fürs tägliche Leben.

Haus C





Bezugsbereit:
Herbst 2025



Überbauung Plätzli I

Die Wohnüberbauung «Plätzli I» liegt an ruhiger und gut besonnener Lage unweit des Ortszentrums von Zizers. Die erhöhte Lage beim ehemaligen Restaurant Plätzli ermöglicht eine gute Sicht auf den Calanda sowie ins Churer Rheintal. Der Bahnhof Zizers, Bushaltestellen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten von der Wohnüberbauung entfernt; gleiches gilt auch für Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Auto ist der Anschluss an die A13 in rund zwei Minuten zu erreichen.



Entfernung in Gehminuten



Kindergarten

Schule

Bäckerei

Einkauf

15

10

2

2

Konzept Architektur

In der Wohnüberbauung «Plätzli I» werden insgesamt 27 attraktive Wohnungen und zwei Gewerberäume, verteilt auf drei 3- bis 4-geschossige Flach- und Steildachbauten, realisiert. Aufgrund ihrer Dimensionen, der Gestaltung sowie der Materialwahl passen sich die Baukörper ideal in die örtliche Bebauungsstruktur ein. Durch die Schaffung gemeinsamer Aufenthalts-, Grün- und Infrastrukturanlagen wird die Wohnüberbauung als dem Zeitgeist entsprechende architektonische und städtebauliche Einheit wahrgenommen.

Die Wohnungen der Gebäude A und B sind zur Vermietung vorgesehen. Das Gebäude C mit insgesamt 7 Wohnungen befindet sich im Westen der Überbauung. Der Zugang zum Gebäude ist über die Rosgartenstrasse sichergestellt. Die Parkierung ist in der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle im Haus A untergebracht. Ein unterirdischer Verbindungskorridor erschliesst das Haus C mit der Tiefgarage. Abstellplätze für Besucher sind oberirdisch angelegt.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage, welche einen Teil des Stromverbrauchs abdeckt, von der Firma Sonnenstrom AG, Chur, installiert. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärmeenergie für Heizwärme und Warmwasser wird mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG sichergestellt.

Die Ausrichtung des Gebäudes sorgt für eine angenehme Privatsphäre sowie eine gute Versorgung der Wohn- und Aussenräume mit Tageslicht.

Aufgrund der raumhohen Fenster sowie der guten Grundrisskonzeption werden sämtliche Wohnungen als angenehme, behagliche und moderne Lebensräume erlebt. Jeder Wohnung ein Kellerraum fix zugeteilt.



Umgebung



Einfahrt TG

23

24



Wohnung C0.1

Ebene 1 - Erdgeschoss - 4.5 Zimmer

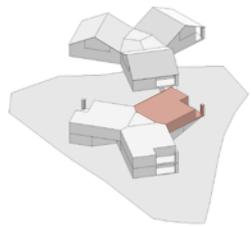


Bruttowohnfläche	134 m ²
Nettowohnfläche	119 m ²
Sitzplatz	13 m ²
Garten 	215 m ²
Keller	7 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung C1.1

Ebene 2 - 1. Obergeschoss - 3.5 Zimmer

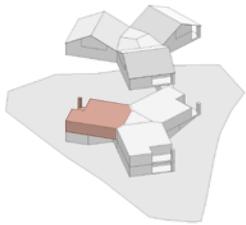


Bruttowohnfläche	107 m ²
Nettowohnfläche	96 m ²
Sitzplatz	13 m ²
Garten 	240 m ²
Keller	7 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung C1.2

Ebene 2 - 1. Obergeschoss - 3.5 Zimmer

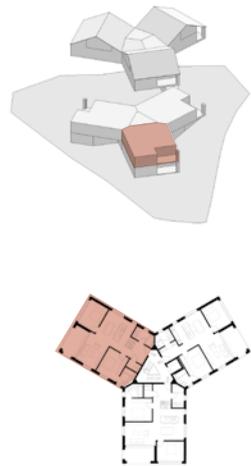


Bruttowohnfläche	104 m ²
Nettowohnfläche	92 m ²
Sitzplatz	12 m ²
Garten 	112 m ²
Keller	7 m ²
Raumhöhe	2.42 m



Wohnung C1.3

Ebene 2 - 1. Obergeschoss - 3.5 Zimmer

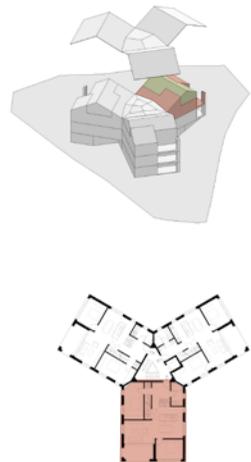


Bruttowohnfläche	107 m ²
Nettowohnfläche	96m ²
Loggia	12m ²
Keller	8m ²
Raumhöhe	2.42m



Wohnung C2.1

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	156 m ²
Nettowoohnfläche	137m ²
Loggia	12 m ²
Keller	6 m ²
Raumhöhe	2.39 m
Raumhöhe Dach	0.85 m - 2.32 m

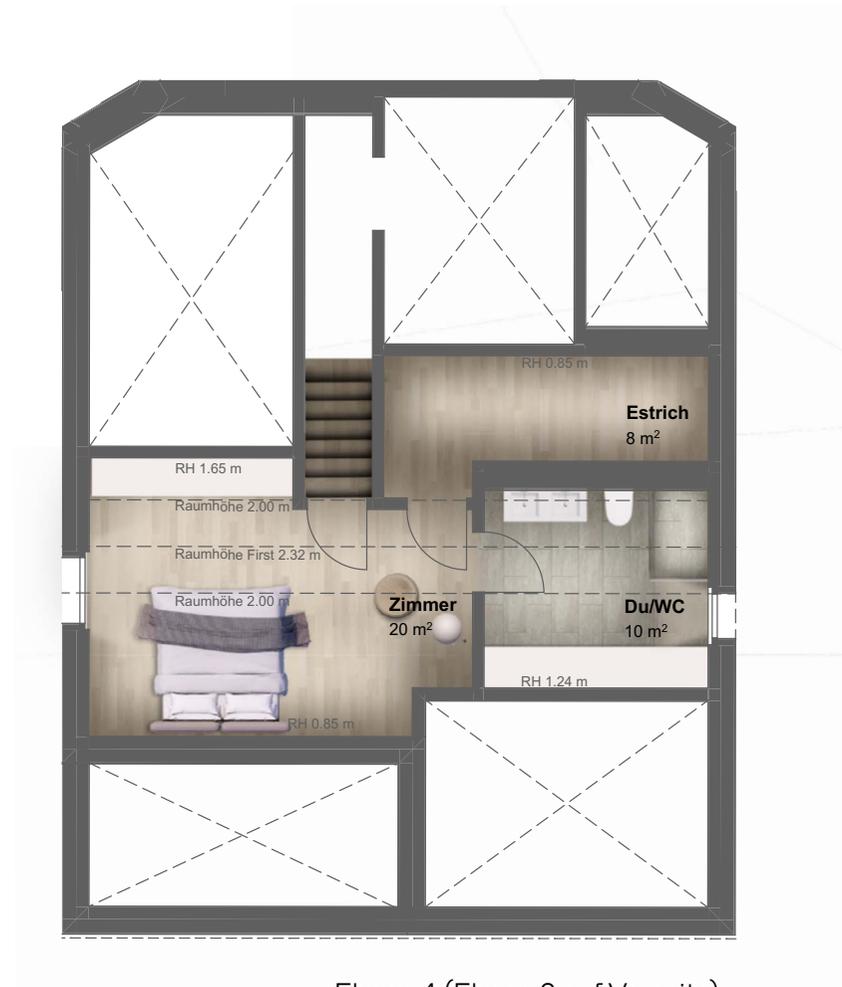
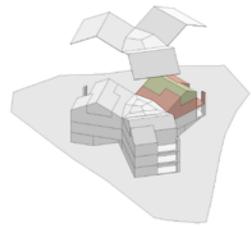


Ebene 3 (Ebene 4 auf Folgeseite)



Wohnung C2.1

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer

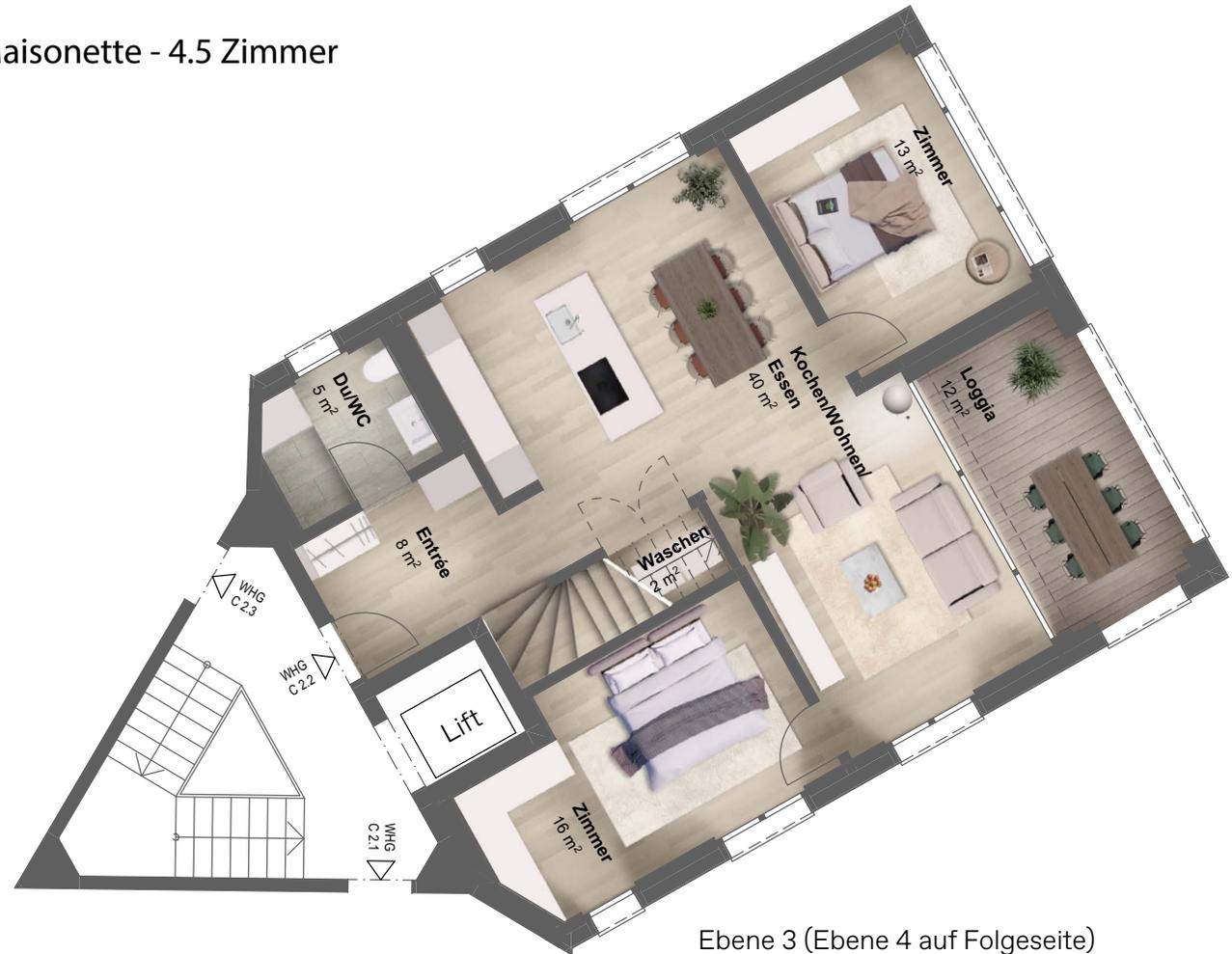
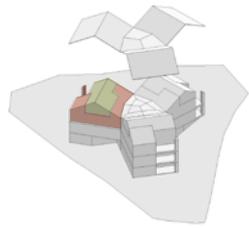


Ebene 4 (Ebene 3 auf Vorderseite)



Wohnung C2.2

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer



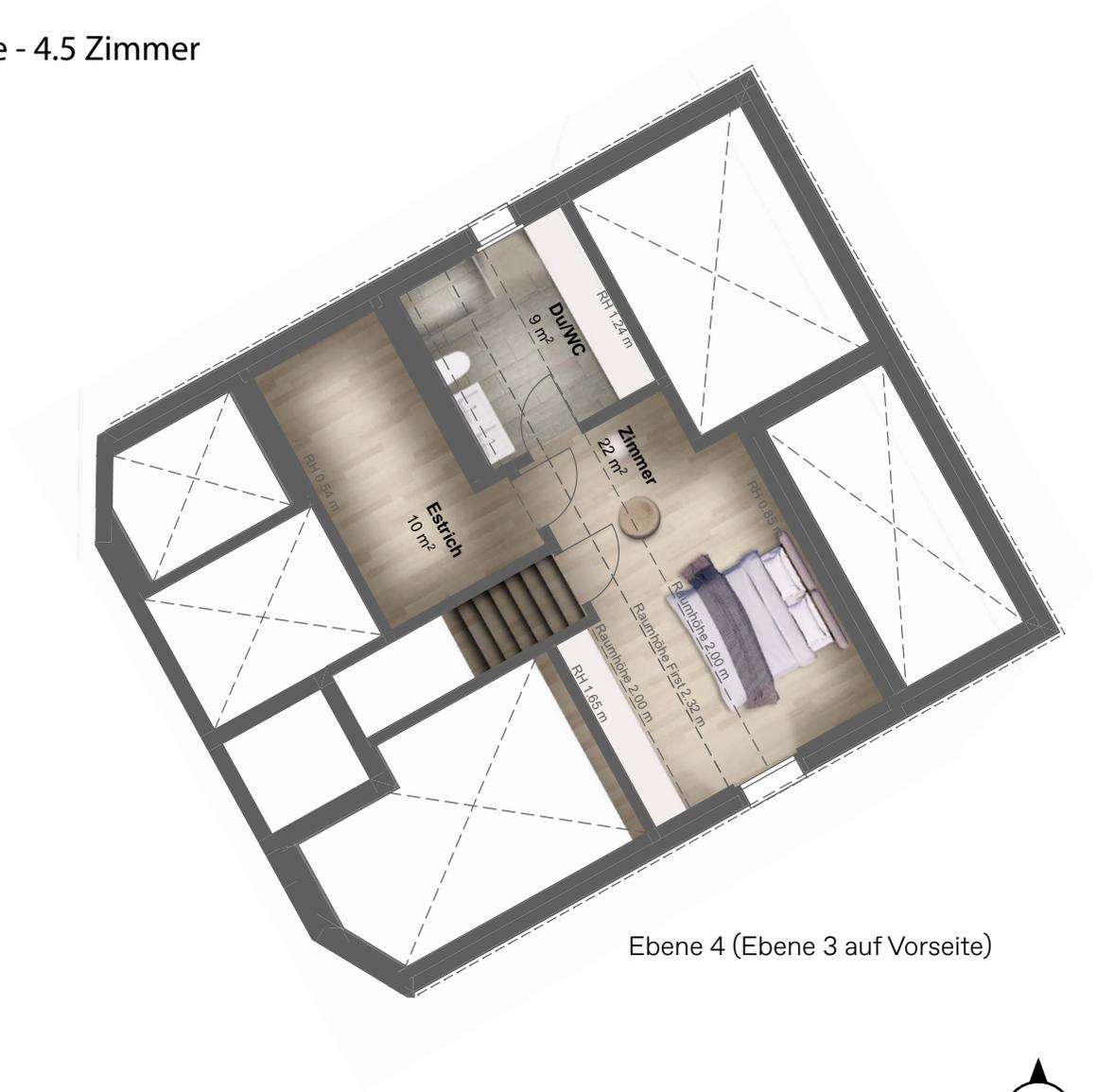
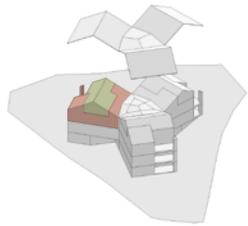
Ebene 3 (Ebene 4 auf Folgeseite)

Bruttowohnfläche	155 m ²
Nettowohnfläche	135 m ²
Loggia	12 m ²
Keller	7 m ²
Raumhöhe	2.39 m
Raumhöhe Dach	0.85 m - 2.32 m



Wohnung C2.2

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer

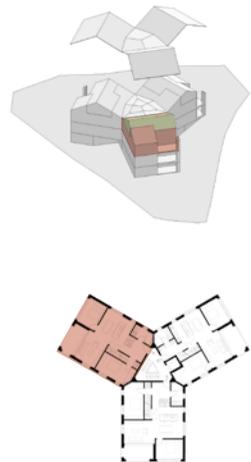


Ebene 4 (Ebene 3 auf Vorseite)



Wohnung C2.3

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer



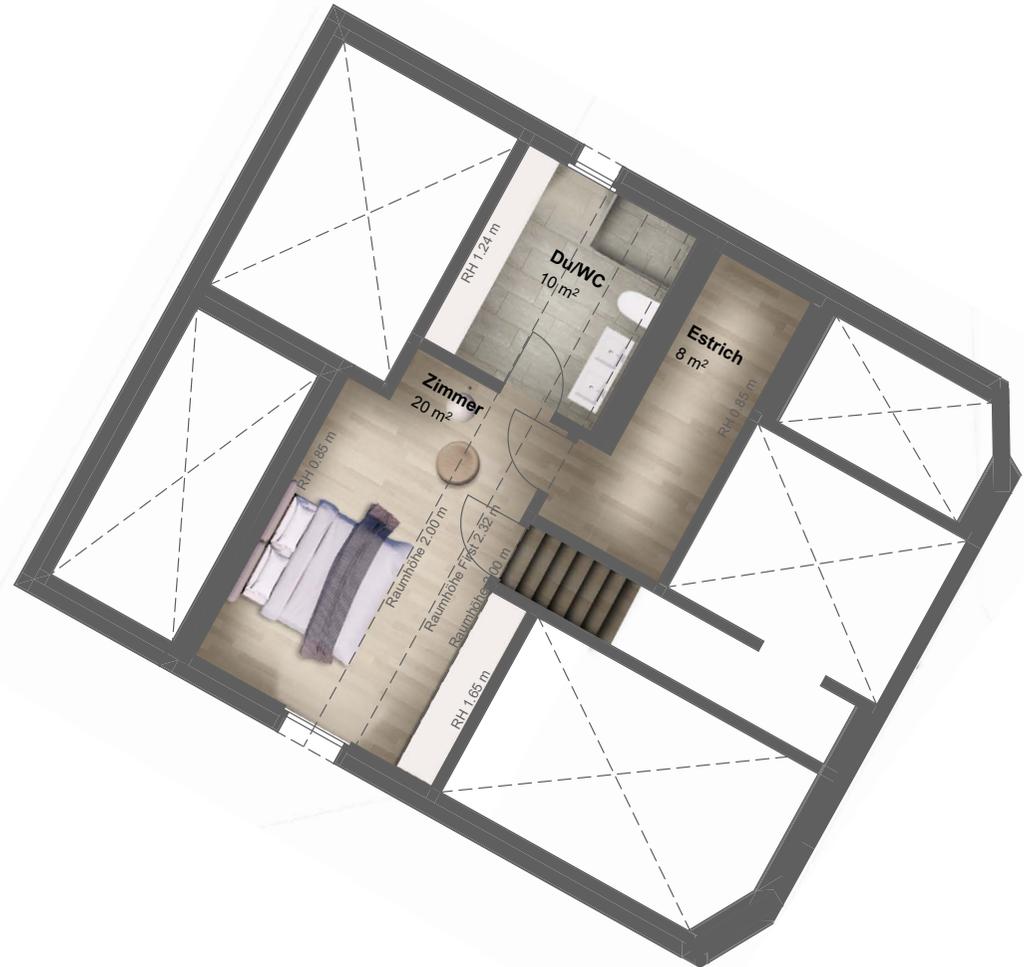
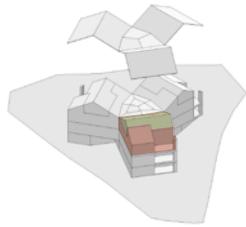
Bruttowohnfläche	156 m ²
Nettowohnfläche	137m ²
Loggia	12 m ²
Keller	7 m ²
Raumhöhe	2.39 m
Raumhöhe Dach	0.85 m - 2.32 m

Ebene 3 (Ebene 4 auf Folgesseite)



Wohnung C2.3

Ebene 3 und 4 - Dachgeschoss, Maisonette - 4.5 Zimmer

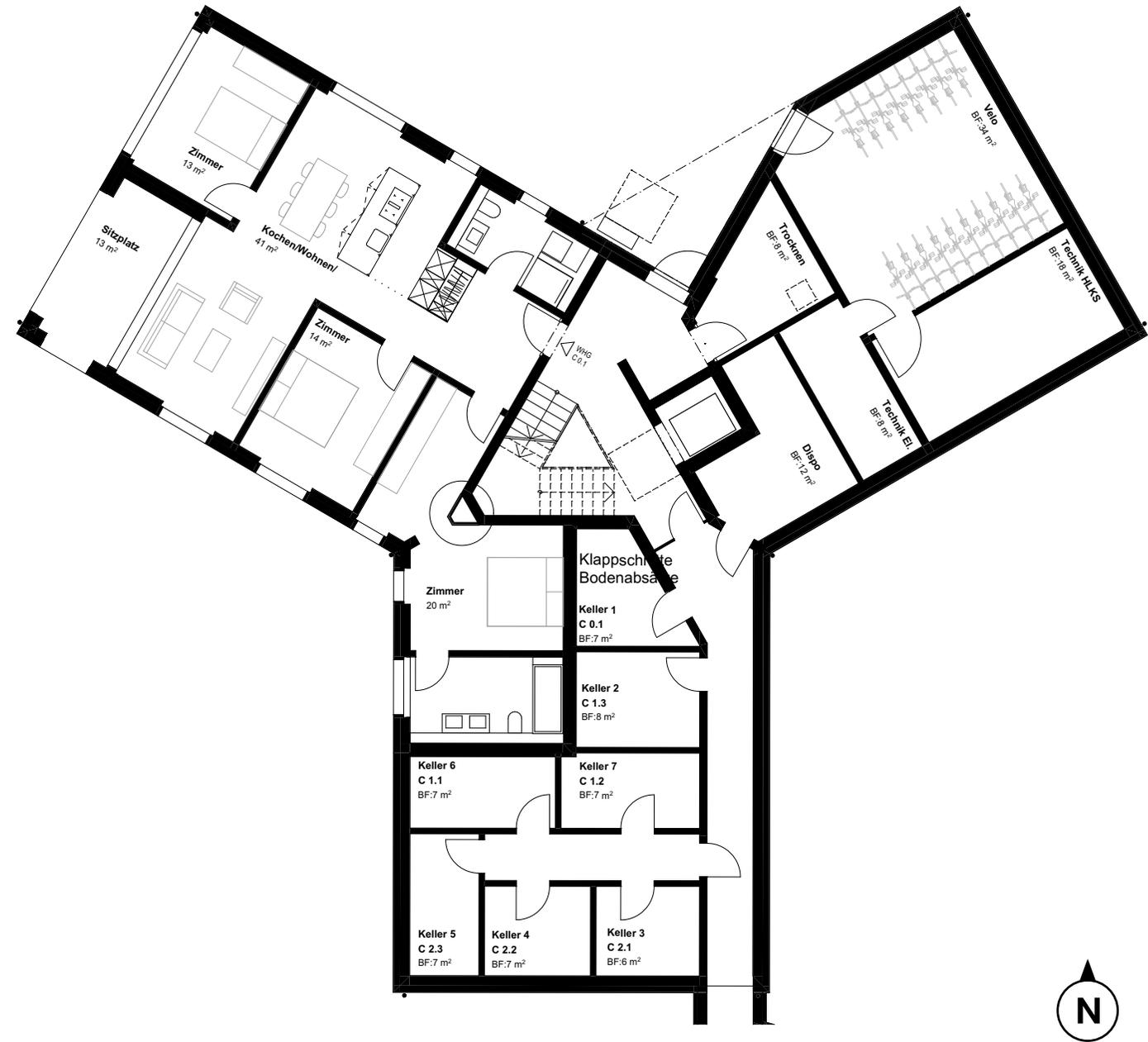


Ebene 4 (Ebene 3 auf Vorderseite)



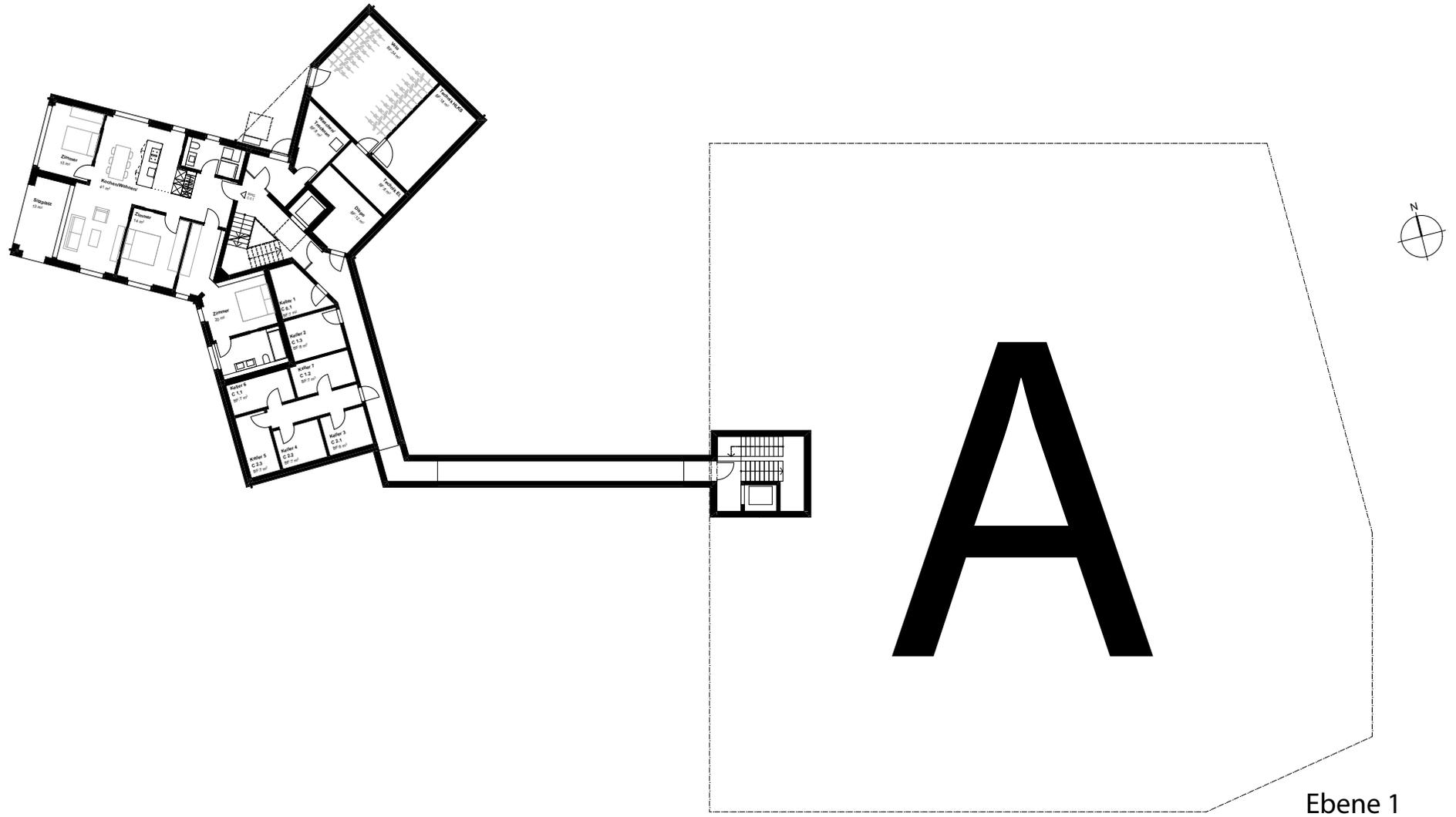
Kellerräume

Ebene 1 - Erdgeschoss



Haus C mit Zugang Tiefgarage

via Haus A



Baubeschrieb

Eigentumswohnungen Haus C

BAUMEISTERARBEITEN

Beton und Stahlbetonarbeiten nach den einschlägigen SIA-Normen. Betonqualität und Stärken inkl. Armierung nach Angaben Bauingenieur. Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein (Industriesicht). Aussenwände über Terrain mit Backstein. Innenwände aus Backstein, wo statisch erforderlich aus armiertem Beton, nach Angaben Bauingenieur und Bauphysiker.

VERPUTZT AUSSEN-WÄRMEDÄMMUNG

Verputzte Wärmedämmung mit Zementputz. Wärmedämmdicke nach Angaben Bauphysiker. Putzstruktur nach Angaben Architektur. Fensterbänke in Metall, Farbe gemäss Konzept Architekt. Loggiaboden mit Hartholzrost.

FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE

Fenster in Holz/Metall, teilweise mit Dreh-/Kippfunktion (1 Stk. pro Raum) oder mit Festverglasung ausgeführt. Hauseingangstüre in Metall, mit Glasfüllung, Farbe gemäss Konzept Architekt. Stangengriffe oder Türdrücker innen und aussen.

Aussentüre mit elektrischem Türöffner. Automatisches Sektionaltor aus Metall, teilweise perforiert für Zuluft MRWA, für Einstellhalle, Farbe nach Konzept Architekt. Innen mit Radar, aussen mit Schlüsselschalter und/oder Handsender. Bauphysikalische Anforderungen an Fenster, Türen und Tore den Anforderungen entsprechend bzw. gemäss Angaben Bauphysiker.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten und Fallrohre, Winkelbleche, Brüstungsabdeckungen, Einfassungen, Verkleidungen und dgl. in Uginox. Entwässerung von Loggias über Speier.

BEDACHUNGSARBEITEN

Oberlicht im Treppenhaus, Loggias abgedichtet und Holzrost bzw. Gartenplatten bei erdberührten Wohnungen. Abdichtung über Verbindungshalle zur Einstellhalle mit Bitumenabdichtung, Wärmedämmung nach Ang. Bauphysiker. Schutzlage und Aufbau gemäss Umgebungsplan. Satteldächer über den

Wohnungen mittels Dachziegel und Indach-Photovoltaik. Bei den Maisonette-Wohnungen auch mit einzelnen Dachfenstern.

ÄUSSERE MALERARBEITEN

Aussenputze mit Silikon-Harz gestrichen. Farbe nach Konzept Architekt.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZANLAGEN

Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch betrieben.

Farbe nach Konzept Architekt bzw.

Standardkollektion des Unternehmers.

Loggias mit senkrecht Markisen elektrisch betrieben.

Farbe gemäss Konzept Architekt.

ELEKTROANLAGEN ALLGEMEIN

Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen im Technikraum im Untergeschoss.

Unterverteilung in jeder Wohnung.

Sämtliche Installationen Unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk und Keller in den Untergeschossen. Lichtinstallationen in allgemeinen Räumen wie Treppenhaus mit

Deckenleuchten LED, über Bewegungsmelder gesteuert. Räume im Untergeschoss (Keller-, Wasch und Technikräume, Einstellhalle, Korridore,) mit LED-Balkenleuchten. Umgebungsbeleuchtung LED.

ELEKTROANLAGEN WOHNUNGEN

Schalter und Steckdose in den Zimmern. LED-Leuchten im Treppenhaus. Anschlüsse für Deckenleuchten in allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern. Steuerung der Bodenheizung über Einzelraumthermostate. Multimediaverteiler bei Unterverteilung. Multimediaanschlüsse im Wohnzimmer, Multimedialeerdosen in den übrigen Zimmern. Sonnerie- und Gegensprechanlage, mit elektrischem Türöffner für Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Photovoltaikanlage gemäss kantonalem Energiegesetz auf dem Dach. Recht zur Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die Dauer von 25 Jahren zugunsten Sonnenstrom AG, Chur, als Contractor. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).

HEIZUNGSANLAGEN

Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie für Heizung und Brauchwarmwasser wird durch Anschluss an das Fernwärmenetz der

GEVAG, Trimmis, sichergestellt. Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Bodenheizung mit Einzelraumregulierung auf zweilagiger Trittschall- und Wärmedämmung. Abstell-, Dispo-, Keller-, Technik-, Velo- und Trockenräume sowie Treppenhäuser sind unbeheizt.

LÜFTUNGSANLAGEN

Abluft in den allfälligen internen Wohnungs-Waschräumen. Nasszellen über die Fenster konventionell entlüftet. Mechanische Entlüftung in den Keller-, Trocken- und Disponibelräumen. Umluft-Dampfzüge in den Küchen. CO-Lüftungsanlage in gemeinschaftlicher Einstellhalle gemäss Vorschriften Feuerpolizei. MRWA in der Einstellhalle nach behördlichen Vorschriften.

SANITÄRANLAGEN

Sanitärapparate gemäss Vorschlag Architekt. Dusche mit Bodenablauf und Plattenbelag, Badewanne, Einlochmischer Alterna, Spiegelschrank Alterna LED, WC rimless. Je Wohnung ein Wasch-/Trockenturm. Ein allgemeines Gartenventil pro Gebäude.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Farbe, Ausführung, Einteilung und Anordnung nach Plan und Konzept

des Architekten. Fronten in Kunstharz, beschichtet. Steinabdeckung Quarzstone. LED-Unterbauleuchten bei Oberschränken. Apparate (Electrolux) gemäss Auswahl Architekt. Kühl-/Gefriergerät, Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramikherd mit Induktion und integriertem Kochfeldabzug (Umluft), Unterbau Spülbecken Edelstahl, Küchenmischer mit Zugauslauf.

AUFZÜGE

Behindertengerechter 6-Personenaufzug pro Gebäude, ohne Maschinenraum, Fahrgeschwindigkeit ca. 1 m/s. Kabinentableau nach Standard des Unternehmers, Stockwerksanzeige mit Weiterfahrtanzeiger. Innenwände Laminat matt, Kabinentüren pulverbeschichtet, Liftkabinendecke pulverbeschichtet, gebürstet mit integrierten LED-Leuchten, Boden aus Gummi schwarz. Handlauf aus Chromstahl, Spiegel seitlich. Schachtfronten aus Stahlblech, grundiert, zum bauseitigen Streichen. Ausbau gemäss Kollektion Unternehmer. Den Vorschriften entsprechendes Überwachungssystem mit Alarmauslösfunktion.

INNENPUTZE

Wände Wohnungen Weissputz Q3 und Treppenhaus mit Abrieb, gestrichen. Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit einschichtigem Weissputz, gestrichen.

Anstriche nach Farbkonzept des Architekten.
Vorhangschiene VHS57 weiss in Wohn- und Schlafzimmern, je 2 Stück, putzbündig.
In den Untergeschossen (ausgenommen Treppenhäuser) sowie in der Einstellhalle sind keine Verputzarbeiten vorgesehen.

SCHREINERARBEITEN

Garderoben gemäss Einteilung Architekt 1 pro Wohnung. Fronten in Kunstharz beschichtet. Farbe gemäss Konzept Architekt.
Es ist keine weitere Möblierung vorgesehen.

SCHLIESSANLAGEN

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.
Anzahl Schlüssel = Anzahl Zimmer plus 1 Schlüssel . Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Kellerraum, Eingangstüren und Tor/Türe Einstellhalle gleichschliessend mit Wohnungsschlüssel.
Zimmertüren mit Zifferschlüssel,

BODENBELÄGE

Anhydrit-Unterlagsboden auf Trittschalldämmung zur Aufnahme von Bodenbelag. Hartbeton in Abstell-, Dispo-, Keller-/Wasch-, Technik-, Trocknungs- und Veloräumen und Korridoren im Untergeschoss.
Parkettbelag in den Wohnungen in den Schlaf-, Wohnzimmern und im Korridor, naturfarbene Eiche, englisch verlegt.

Teppichbelag in den Treppenhäusern, textile Schmutzschleuse bei den Hauseingängen nach Auswahl Architekt.

Keramische Platten in den Nasszellen, inkl. Duschen, Feinsteinzeug, Grossformatplatten 60cm x 30cm Monobeton bzw. Hartbeton in der Einstellhalle, inkl. der erforderlichen Entwässerung.

WANDBELÄGE

Wände in den Nasszellen mit keramischen Platten analog Bodenbelag, bei Duschen und Badewannen raumhoch, hinter Apparaten 1.20 m hoch, übrige Wände Weissputz Q3.

GÄRTNERARBEITEN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Liefern und setzen von heimischen Bäumen und Sträuchern und dgl. Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt.

SPIEL- UND SPORTPLÄTZE

Gemeinschaftliche Spiel- und Sportplätze gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt.

Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Allgemeine Bedingungen

ÄNDERUNGSWÜNSCHE AUSBAU

Bestellungsänderungen gegenüber der Grundaufführung bzw. Grundausstattung können gegen vorgängige Unterschrift der geschätzten Kostenkonsequenz und der vom Projektleiter bestätigten technischen und qualitativen einwandfreien Lösung ausgeführt werden. Dadurch allenfalls entstehende terminliche Verschiebungen führen zur Nichtausführbarkeit der Beststellungsänderung.

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

Das Materialisierungskonzept des Architekten stellt die Basis für den Ausbau dar.

GEBÜHREN

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive zum Bezug inbegriffen. Die Handänderungssteuer sowie die Notariats- und Grundbuchgebühren werden hälftig zwischen der Verkäuferschaft und der Käuferschaft aufgeteilt. Die amtliche Schätzung wird durch die Käuferschaft bezahlt.

FLÄCHENDEFINITION

Die in dieser Dokumentation angegebenen Bruttowohnflächen (BWF) der Wohnungen entsprechen jeweils der Fläche inklusive der Umfassungswände des Gebäudes, inklusive Flächen unterhalb fester Einbauten wie Garderoben, Küchenelemente sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände gegen gemeinschaftliche Räume (z.B. Treppenhaus) und andere Wohneinheiten.

Die Nettowohnflächen (NWF) sind die Teppichflächen inkl. Flächen unter Einbaumöbeln wie Küchen und Schränke, sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände

Die Flächen der Keller- und Waschräume beinhalten jeweils das Mass ab Innenkante Innenwände.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Dokumentation stellt das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

VERWENDUNG

Diese Dokumentation ist ausschliesslich für potenzielle Kaufinteressenten bestimmt. Die Verwendung der Inhalte dieser Dokumentation zu Vermittlungszwecken ist untersagt. Allfällige Ansprüche aus Vermittlung werden folglich abgelehnt.

Kontakt

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft Plätzli
% Miro Immo AG
Industriestrasse 17, CH - 7000 Chur

ARCHITEKTUR / BAULEITUNG

RITTER  **SCHUMACHER**

Ritter Schumacher AG
Industriestrasse 17, CH - 7000 Chur
T 081 286 80 00 | info@ritterschumacher.com
www.ritterschumacher.com

VERKAUF

RRT TREUHAND
REVISION
IMMOBILIEN

RRT AG
Poststrasse 22, CH - 7001 Chur
www.rrt.ch

Ralf Capeder

Leiter Immobilien
T 081 258 46 36 | r.capeder@rrt.ch

Stand 12.2024



Aussicht Haus A mit Blick Richtung Süden